

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird ausgewiesen als

Teil 1

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Unter der Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen:

Gartenbaubetriebe / Tankstellen

Teil 2

GE-E eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören

(§ 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§17 Abs.1 BauNVO):

WA 1	GRZ: 0,4	GFZ: 1,0	max. III Vollgeschosse
WA 2	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse
WA 3	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
WA 4	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse
WA 5	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
WA 6	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
GE-E	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse

3. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2, WA 3, WA4 und WA 5

sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Eine Einliegerwohnung gilt als Wohneinheit.

Im WA 1 und WA 6 ist keine Beschränkung festgelegt.



4. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage ist durch ein maximales Niveau der Gebäude max. FOK Höhe NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN 2016, für jede Parzelle geregelt. (Tabelle 1)

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Wandhöhe, gemessen vom fertiggestelltem Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut, abhängig von den zulässigen Bautypen, differenziert festgesetzt.

Tabelle 1

	Parzelle	max. FOK-Höhe ü.NN	max.Abgrabung/ Aufschüttung
WA-1 (GWB)	1.011	382,50	1,0m
	1.012	383,70	1,0m
	1.013	383,20	1,0m
	1.014	381,30	1,0m
	1.015	381,00	1,0m
	1.021	384,00	1,0m
	1.022	385,10	1,0m
	1.023	383,50	1,0m
	WA-2(RH/DH)	2.01	383,05
2.02		383,40	1,0m
2.03		383,75	1,0m
2.04		384,10	1,0m
2.05		384,40	1,0m
2.06		384,40	1,0m
2.07		384,40	1,0m
2.08		384,40	1,0m
2.09		384,40	1,0m
2.10		384,45	1,0m
2.11		384,15	1,0m
2.12		383,85	1,0m
2.13		383,55	1,0m
2.14		383,25	1,0m
2.15		382,60	1,0m
2.16		382,60	1,0m
2.17		382,60	1,0m
2.18		382,60	1,0m
2.19		382,35	1,0m
2.20		382,35	1,0m
2.21		382,10	1,0m
2.22		382,10	1,0m
2.23		381,75	1,0m



	2.24	381,70	1,0m
	2.25	381,40	1,0m
	2.26	381,35	1,0m
	2.27	380,65	1,0m
	2.28	380,65	1,0m
	2.29	379,75	1,0m
	2.30	379,75	1,0m
WA-3 (EFH)	3.01	379,20	1,5m
	3.02	377,60	1,5m
	3.03	376,20	1,5m
	3.04	375,80	1,5m
	3.05	375,60	1,5m
	3.06	375,45	1,5m
	3.07	375,30	1,5m
	3.08	374,05	1,0m
	3.09	373,00	1,0m
	3.10	371,85	1,0m
	3.11	370,70	1,0m
	3.12	369,90	1,0m
	3.13	369,00	1,0m
	3.14	368,15	1,0m
	3.15	370,00	1,0m
	3.16	370,80	1,0m
	3.17	372,85	1,0m
	3.18	375,35	1,0m
	3.19	377,50	1,0m
	3.20	378,90	1,0m
	3.21	379,85	1,0m
	3.22	380,85	1,0m
	3.23	382,00	1,0m
	3.24	381,15	1,5m
	3.25	380,50	1,5m
	3.26	379,55	1,5m
	3.27	378,40	1,5m
	3.28	377,00	1,5m
	3.29	374,70	1,5m
	3.30	371,80	1,5m
	3.31	370,00	1,5m
	3.32	376,00	1,0m
	3.33	375,15	1,0m
	3.34	374,15	1,0m
	3.35	372,95	1,0m
	3.36	371,60	1,0m
	3.37	369,35	1,0m



	3.38	368,40	1,0m
	3.39	368,15	1,0m
	3.40	368,00	1,0m
	3.41	368,00	1,0m
	3.42	368,35	1,0m
	3.43	369,30	1,0m
	3.44	370,20	1,0m
	3.45	371,10	1,0m
	3.46	373,00	1,0m
	3.47	374,30	1,0m
	3.48	374,75	1,0m
	3.49	375,25	1,0m
	3.50	375,65	1,0m
	3.51	375,80	1,0m
	3.52	375,70	1,0m
	3.53	375,70	1,0m
	3.54	375,80	1,0m
	3.55	375,85	1,0m
	3.56	376,00	1,0m
	3.57	376,15	1,0m
	3.58	377,10	1,0m
	3.59	382,85	1,0m
	3.60	382,80	1,0m
	3.61	382,65	1,0m
	3.62	382,50	1,0m
	3.63	382,35	1,0m
	3.64	382,15	1,0m
	3.65	382,00	1,0m
	3.66	381,10	1,0m
	3.67	380,20	1,0m
	3.68	378,80	1,0m
	3.69	377,60	1,0m
	3.70	377,15	1,0m
	3.71	376,20	1,0m
	3.72	375,40	1,0m
	3.73	375,25	1,0m
	3.74	375,45	1,0m
	3.75	375,60	1,0m
	3.76	375,75	1,0m
	3.77	375,85	1,0m
	3.78	376,00	1,0m
	3.79	376,15	1,0m
	3.80	376,30	1,0m
	3.81	376,45	1,0m



	3.82	376,55	1,0m
	3.83	376,80	1,0m
	3.84	376,75	1,0m
	3.85	376,60	1,0m
	3.86	376,45	1,0m
	3.87	376,30	1,0m
	3.88	376,15	1,0m
	3.89	375,95	1,0m
	3.90	375,75	1,0m
	3.91	375,60	1,0m
WA-4 (KH)	3.92	375,85	1,0m
	3.93	379,40	1,0m
	3.94	381,75	1,0m
	3.95	382,25	1,0m
	3.96	382,50	1,0m
	3.97	382,60	1,0m
	3.98	382,30	1,0m
	3.99	382,40	1,0m
	4.01	380,85	1,5m
	4.02	382,65	1,5m
	4.03	384,25	1,5m
	4.04	385,80	1,5m
	4.05	387,75	1,5m
	4.06	389,40	1,5m
4.07	390,85	1,5m	
4.08	392,05	1,5m	
4.09	393,25	1,5m	
4.10	394,25	1,5m	
4.11	395,00	1,5m	
4.12	395,20	1,5m	
4.13	394,70	1,5m	
4.14	394,50	1,5m	
WA-5 (EFH)	5.01	376,20	1,0m
	5.02	380,00	1,0m
	5.03	382,90	1,0m
	5.04	385,50	1,0m
	5.05	388,00	1,0m
	5.06	389,80	1,0m
	5.07	391,10	1,0m
	5.08	392,20	1,0m
	5.09	391,30	1,0m
WA-6	1.03	385,20	2,0m



5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2/2a BauGB)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO
im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6
die offene
im WA 4 (Kettenhausbebauung)
die geschlossene Bauweise festgelegt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/Baulinien festgelegt.
Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten
im WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und GE-E
die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO,
wobei das im Planteil festgelegte Gelände (Höhenlinien) maßgebend ist.
Im WA 4 (Kettenhausbebauung) kann im Geschoss II im Rahmen der Baugrenze die Abstandsfläche
überschritten werden. Hier ist ein Mindestabstand von 5 m (Brandschutz-Belichtung-Belüftung)
zwischen den Gebäudeaußenwänden festgelegt.
Garagen und Nebengebäude sind im WA 3 und WA 5 im Rahmen des Art. 6 (9) BayBO als
Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für die von der Straße aus talseitig gelegenen Garagen im WA 2, WA 3, und WA 5
besteht die Gefahr der Überschreitung einer mittleren Wandhöhe von 3,00m.
Hier ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO eine
Grenzbebauung bei einer max. Wandhöhe von 3,00m straßenseitig,
sowie einer talseitigen max. Wandhöhe von 5,80m zulässig.
Die straßenseitige Wandhöhe wird vom OK Straßenniveau-Zufahrt (festgelegtes Gelände), die
talseitige vom OK der fertiggestellten Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der Außenseite
Außenwand mit der Dachhaut gemessen,
Im WA 1 sind Tiefgaragen vorgesehen
Im WA 4 sind Garagen nur im UG des Hauptbaukörpers zugelassen.
Im WA 2 (Reihenhausbebauung) sind Flächen für Garagen/Carports festgelegt.
Private Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.

Im GE-E ist der Bereich bis 20m vom Fahrbahnrand der St 2146
von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anbauverbotszone)



7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf im WA 1 auf 25 m², im WA 2 u. WA 4 auf 10 m², im WA 3, WA 5 u. WA 6 auf 15 m², je Parzelle begrenzt.

Garagen

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 12 BauNVO sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zugelassen sind generell,

auch bei zusammengebauten Garagen, begrünte Flachdächer.

Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:

WA1 / WA2 / WA3 / WA 4 / WA5

-Wohneinheiten bis 70 m² Geschossfläche 1 Stellplatz

-Wohneinheiten von 70 bis 200 m² Geschossfläche 2 Stellplätze

-Wohneinheiten ab 200 m² Geschossfläche 3 Stellplätze

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Anstelle von Garagen können auch Carports errichtet werden.



8. Immissionsschutz

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Lärmkontingente L_{EK}		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF GE	67	52

Sektor	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	0	6
C	0	8
D	0	8
E	0	4

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

